

*Круглый стол «Практика по рассмотрению споров о результатах
определения кадастровой стоимости»*

Методология индивидуальной оценки
для целей оспаривания кадастровой
стоимости. Основные замечания к
отчетам об оценке.

Член Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения
кадастровой стоимости в г.Москве

Артеменков И.Л.

FRICS, CCIM, FIABCI, REV, HRSA

Круглый стол «Практика по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости»

- **Наиболее распространенные нарушения требований законодательства об оценочной деятельности и федеральных стандартов оценки в отчетах об оценке:**
- Рыночная стоимость объектов капитального строительства определяется без учета налога на добавленную стоимость, или же определяется с учетом стоимости земельного участка, на котором расположен объект. В отношении земельных участков (в случае оспаривания кадастровой стоимости именно земельного участка) неверно переделывается статус – оценивается право аренды, а не право собственности.

Круглый стол «Практика по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости»

- **В нарушение принципа существенности п. 4 ФСО № 3 и принципа достаточности информации п. 19 ФСО №1** отсутствует описание улучшений оцениваемого земельного участка, в результате чего не представляется возможным получить полное представление об объекте оценки и проверить корректность применения подходов и методов к оценке, а также проанализировать полученную итоговую рыночную стоимость объекта оценки на соответствие данным рынка.
- **Анализ рынка не соответствует требованиям п. 11 ФСО № 7:** отсутствует анализ фактических данных о ценах сделок, интервалы значений цен, интервалы значений основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых с объектом оценки объектов, отсутствуют основные выводы.

Круглый стол «Практика по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости»

- **Для расчетов в рамках применения сравнительного подхода к оценке подбираются аналоги, принадлежащие к другому сегменту рынка**, или же имеющие другие значительные отличия от оцениваемого объекта, что в результате приводит к значительной величине итоговых корректировок, нарушение п. 14 ФСО № 1.
- **Корректировки в рамках применения сравнительного подхода вносятся экспертно**, без соответствующих обоснований, или же со ссылками на источники информации, которые невозможно проверить на предмет авторства и даты получения этой информации, нарушение п. 10 ФСО № 3.

Круглый стол «Практика по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости»

- **В рамках применения доходного подхода используются данные, предоставленные заказчиком, а не рыночные данные.** Полученные величины арендных ставок, операционных расходов и ставок дисконтирования (или капитализации) не анализируются на соответствие рыночным данным и значительно от рыночных соответственных величин отличаются. Нарушение принципа обоснованности п. 4 ФСО № 3.
- **В рамках применения затратного подхода к оценке величины полученной** в результате расчетов восстановительной стоимости, физического износа объектов не анализируются на соответствие рыночным данным и реальному физическому состоянию объекта, нарушение п. 4 ФСО № 3.

Круглый стол «Практика по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости»

- **Не применяется доходный подход** к оценке для земельных участков, застроенных доходными объектами, то есть способных генерировать доход, п. 23 ФСО № 7. Аналогично некорректен отказ от применения сравнительного подхода для объектов, принадлежащих к сегменту рынка, который является развитым и в общедоступных источниках информации имеются предложения по продаже аналогичных объектов.
- **Используется информация о событиях**, произошедших после даты оценки, п. 19 ФСО № 1.

Круглый стол «Практика по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости»

- **Отсутствуют, либо приведены в нечитаемом виде** копии материалов, подтверждающих достоверность информации об объектах-аналогах, использованных для расчетов, нарушение п. 10 ФСО № 3.
- **Для расчетов применяются математические методы**, описание применения которых, расчеты и пояснения к расчетам приводятся в таком виде, который не позволяет воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам, нарушение принципа проверяемости п. 4 ФСО № 3.
- **Полученная в результате расчетов итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки не соответствует данным, приведенным в разделе анализа рынка**, нарушение принципов однозначности и проверяемости п. 4 ФСО № 3.

Благодарю за внимание!

+7 903 7244984

artemenkov@inbox.ru